

**ZMĚNA Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU**  
**STAROVIČKY**

**návrh k projednání**

**BRNO**  
2022

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který poslední změnu územního plánu vydal:	
Pořadové číslo změny:	
Datum nabytí účinnosti poslední změny:	
Pořizovatel: Obec Starovičky	otisk úředního razítka:
Jméno a příjmení:	
Funkce:	
Podpis:	

## Obec Starovičky

číslo usnesení : .....  
ve Starovičkách dne : .....

### Změna č. 4, kterou se mění Územní plán Starovičky

Zastupitelstvo obce Starovičky, příslušné podle § 6 odst. 5 písmena c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona) ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení §55 ve spojení s § 54 stavebního zákona, §171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád a § 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

## v y d á v á

### Změnu č. 4 územního plánu Starovičky

kterou se mění Územní plán Starovičky takto:

#### I. Textová část

1. do úvodní kapitoly Definice pojmů se k pojmům «*drobné měřítko*» a «*střední měřítko*» doplňuje text «*šířky parcely v ulici/veřejném prostranství*».

2. do úvodní kapitoly Definice pojmů se doplňují pojmy  
«*nástupní podlaží - za nástupní podlaží se považuje podlaží, které je přístupné z ulice (nebo jiného veřejného prostranství) a úroveň podlahy na ni navazuje ( $\pm 0,5$  m); je jím tedy i takové podlaží, které by s ohledem na terén mohlo být z ostatních stran považováno za tzv. podzemní, tj. podlaží s úrovní podlahy nebo její převažující částí níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu stavby (dle ČSN 734301 Obytné budovy).*

*ustupující podlaží - podlaží nad posledním plnohodnotným podlažím, jehož obvodové stěny ustupují alespoň o 2 m od převažujících rovin vnějších obvodových stěn stavby*

*střešní krajina - urbánní útvar vytvářený střechami a střešními partiemi objektů (včetně podkrovních*

prostorů a teras) v sídle nebo rozptýlené zástavby v krajině, vytvářející samostatnou urbanistickou vrstvu, která má vlastní strukturu a dynamiku danou charakterem zástavby. Její prostorové kompoziční kvality vytvářejí prostorovou strukturu, jenž je součástí panoramatu (obrazu) sídla. Střešní krajina je tvořena tvaroslovím střech (např. sklonem, tvarem krytinou, osvětlovacími a větracími prvky), homogenitou a heterogenitou střech, intaktností v daném území, materiálem a barvou.»

3. v kapitole 1.a se zrušuje text «Zastavěné území bylo aktualizováno v průzkumech a rozbořech pro změnu č. 3 územního plánu v červenci 2020.» a nahrazuje textem «Zastavěné území bylo aktualizováno v průzkumech a rozbořech pro změnu č. 4 územního plánu v červenci 2022.»

4. v kapitole 1.b se doplňuje text

«Výčet a popis zapracovaných změn Změnou č. 4 ÚP:

<b>označení</b>	<b>popis</b>	<b>změna</b>
1	prověřit plochu pro umístění farmy pro pěstování bylin v režimu ekologického zemědělství (včetně zázemí pro sušení, skladování, zpracování a prodej ve vlastní prodejně), dále včetně parkování pro návštěvníky na pozemcích p.č. 3689, 3691, 3693, 3789	v textové i grafické části
2	prověřit plochu pro umístění komunitního domu pro seniory, včetně obslužné komunikace a plochy pro parkovací stání na pozemcích parc. č. 47/1, 49/1, 44/1, 44/2, 49/4	v textové i grafické části
3	prověření výskové regulace v ploše výroby na pozemku parc. č. 4355	v textové i grafické části»

5. v kapitole 1.c Urbanistická koncepce, podkapitole Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití - Výroba se doplňuje «bod III. Rozvinout plochu nové funkce - zemědělskou smíšenou (zemědělská usedlost s agroturistikou)»

6. v kapitole 1.d Koncepce veřejné infrastruktury se doplňuje «bod III. Rozvinout novou plochu - pro komunitní dům pro seniory.»

7. v kapitole 1.f se za větu «Systém regulativů, vymezený v ÚP je respektován a doplněn» doplňuje text «je nezbytné jej uplatňovat jako komplexní celek, který se uplatní vždy při:

- umístění nové stavby (nebo souboru staveb),
- změně využití stavby (nebo souboru staveb),
- změně využití území,
- výskytu závad, které jsou podle charakteru dotčených ploch neslučitelné s jejich stávajícím či navrhovaným funkčním využitím.»

8. v kapitole 1.f se dále doplňuje text «Umísťování staveb podle §18 odst. (5) a (6) stavebního zákona je přípustné pouze v souladu s ÚP a při uplatnění podmínek pro trvale udržitelný vývoj území. Systém závazných regulativů je nedělitelným celkem, který je nutno takto používat, nelze izolovaně uplatňovat pouze část systému. Systém regulativů odráží základní strategii ve využití území obce (urbanistická koncepce).»

9. v kapitole 1.f.1 Funkční plochy (regulativ A) se zrušuje věta «Nově jsou vymezeny plochy dopravní infrastruktury, ostatním navrženým plochám (bydlení) odpovídají definice funkčního využití schváleného územního plánu obce.» a nahrazuje se větou «Nově jsou vymezeny zastavitelné plochy zemědělské smíšené, ostatním navrženým plochám změnou č. 4 odpovídají definice funkčního využití schváleného územního plánu obce.»

10. v kapitole 1.f.1 se do výčtu zastavitelných ploch doplňuje text «plochy zemědělské smíšené».

11. v kapitole 1.f.2 se v tabulce Funkční typy (regulativ B) doplňují funkční typy «OVDs - plochy komunitního domova seniorů» a «Vu - plochy zemědělské usedlosti a služeb s integrovaným bydlením správce a ubytováním do 10 lůžek (agroturistika)».

12. v kapitole 1.f.2 v popisu ploch občanské vybavenosti - Ac doplňuje do charakteristiky text «komunitní dům pro seniory».

13. v kapitole 1.f.2. se doplňuje text

**«PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ SMÍŠENÉ - AI**

**Charakteristika:** plochy k umístění zemědělských výrobních a nevýrobních provozů pro pěstování, sušení, zpracování, skladování rostlinné produkce (bylin), služeb hygienicky nezatěžujících životní prostředí mimo hranice areálu a ubytování souvisejícího s agroturistikou. Vliv činností provozovaných na těchto plochách, včetně související dopravní obsluhy, nesmí narušit užívání území v okolí a nesmí snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území. Emise nesmí negativně ovlivnit plochy bydlení zastavěného území obce.

**Koncepce úprav:** Plocha bude respektována jako samostatná enkláva, funkce integrovány v jednom nedělitelném celku. Hlavní hmoty budou respektovat charakter zástavby B9 - středního měřítká s nízkopodlažní zástavbou (viz definice pojmu).

**Přípustné:**

- zemědělská usedlost včetně garáží pro zemědělskou techniku
- agroturistika včetně souvisejícího ubytování max. do 10 lůžek
- související administrativa a maloobchod produkce usedlosti, obojí integrované v hlavním objemu stavby hlavní funkce plochy
- bydlení provozovatele integrované v hlavním objemu stavby hlavní funkce plochy

**Podmíněně přípustné:**

- plochy technické infrastruktury
- trasy technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada sdružování liniových prvků a stavby technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada situování mimo hlavní pohledové osy, průhledy a dominantní pohledy.
- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem plochy slučitelná s účelem ploch dle funkčního regulativu
- ÚSES
- sportoviště bez staveb
- plochy ochrany přírody

**Nepřípustné:**

- všechny stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračují nad přípustnou míru limity
- všechny stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- terénní úpravy s negativním dopadem na vodní režim, ráz krajiny a sídla, tj. měřítko zástavby a obraz sídla

Ostatní viz tabulka přípustnosti funkcí.»

14. v kapitole 1.f.2 se doplňují dva řádky a jeden sloupec do tabulky přípustnosti funkčních typů ve funkčních plochách «

**PŘÍPUSTNOST FUNKČNÍCH TYPŮ VE FUNKČNÍCH PLOCHÁCH**

PLOCHA podrobný funkční regulativ	Bydlení	Smíš. obytná	Občan. vybav.	Rekre.	Výroby a sklad.	Doprav. infra.	Zeměd	Přírodní	Smíš. nezast.	Zeměd. drobné držby	Smíš. bydlení výroba
	Aa	Ab	Ac	Ad	Ae	Af	Ag	Ah	Ai	Aj	Ak
<b>OVDs</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>+</b>	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>Vu</b>	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	<b>O</b>

<i>PLOCHA</i> <hr/> <i>podrobný funkční regulativ</i>	<i>Smíř. zeměd., agro- tur.</i>  <i>Al</i>
<b><i>B</i></b>	<b><i>O</i></b>
<b><i>Bl</i></b>	—
<b><i>Bh</i></b>	—
<b><i>Bd</i></b>	—
<b><i>Bc</i></b>	<b><i>O</i></b>
<b><i>Bs</i></b>	—
<b><i>Bv</i></b>	<b><i>O</i></b>
<b><i>OV</i></b>	<b><i>O</i></b>
<b><i>OVh</i></b>	—
<b><i>Sv</i></b>	—
<b><i>Sr</i></b>	—
<b><i>S</i></b>	—
<b><i>K</i></b>	—
<b><i>T</i></b>	<b><i>O</i></b>
<b><i>P</i></b>	<b><i>O</i></b>
<b><i>Pr</i></b>	—
<b><i>Pp</i></b>	—
<b><i>Pz</i></b>	—
<b><i>Dd</i></b>	—
<b><i>Ddo</i></b>	—
<b><i>Dds</i></b>	—
<b><i>Ds2</i></b>	—
<b><i>Ds3</i></b>	—
<b><i>Dmkp</i></b>	—
<b><i>Dmk</i></b>	—
<b><i>Duk</i></b>	<b><i>O</i></b>
<b><i>V</i></b>	—
<b><i>Uz</i></b>	<b><i>+</i></b>
<b><i>W</i></b>	<b><i>O</i></b>
<b><i>Úses</i></b>	<b><i>O</i></b>
<b><i>IP</i></b>	<b><i>O</i></b>

<i>CH</i>	<i>O</i>
<i>Z</i>	—
<i>Zn</i>	—
<i>Ze</i>	—
<i>Zd</i>	—
<i>Zv</i>	—

15. v kapitole 1.f.3 se v odstavci B - charakter zástavby doplňuje řádek «B9 - oblast s nízkopodlažní zástavbou středního měřítka»

16. v kapitole 2.c. se zrušuje text «nevymezuje se» a nahrazuje textem v tabulce

«

<i>označení plochy</i>	<i>převažující funkce</i>	<i>lhůta pro pořízení studie</i>	<i>poznámka - smysl řešení</i>
<i>US Levandulová farma</i>	<i>zemědělská smíšená s agroturistikou</i>	<i>vydání zprávy o uplatňování ÚP + 1 rok pro zpracování jím vyvolané nezbytné změny</i>	<i>prověření prostorových vazeb v souvislosti s prověřením zástavby zemědělským areálem ve volné krajině prověření prostorových vazeb v souvislosti s ochranou krajinného rázu prověření za účelem dodržení Politiky územního rozvoje ČR - nepřipustnosti fragmentace krajiny návrhem dopravních ploch k odstavování vozidel návštěvníků (nutno pracovat s možným územním předpokladem budoucího vlivu na území dalšími možnými záměry zastavováním volné krajiny v návaznosti na tyto dopravní plochy)</i>

17. v tabulce Počet příloh se zrušuje text «28 stran» a nahrazuje textem «29 stran».

## II. Grafická část Změny č. 4 Územního plánu Starovičky

Grafická část změny č. 4 obsahuje výkres základního členění území, uvedený v příloze č. 1, hlavní výkres, uvedený v příloze č. 2, koordinační výkres uvedený v příloze č. 3 a výřez z výkresu předpokládaných záborů ZPF uvedený v příloze č. 4.

### Odůvodnění

## III. Textová část odůvodnění Změny č. 4 územního plánu Starovičky

### 1. Postup pořízení změny ÚP

Pořízení změny č. 4 územního plánu (dále jen ÚP) navazuje na rozhodnutí Zastupitelstva obce Starovičky, které v souladu s § 6 odst. 5 písm. a) a § 55a stavebního zákona rozhodlo dne ..... o pořízení Změny č. 4 ÚP Starovičky zkráceným postupem podle § 55a stavebního zákona a schválilo její obsah.

Pořizovatelem Změny č. 4 ÚP je Obecní úřad Starovičky, dle § ... odst ... stavebního zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění, který zastupuje ing. Michaela Hlaváčková, osoba se zkouškou zvláštní způsobilosti k pořizování ÚP. Určeným zastupitelem pro pořizování ÚP byl jmenován Vladimír Drbola (usnesením Zastupitelstva obce dne ..... č.usn. ....).

Návrh Změny č. 4 územního plánu Starovičky byl ve smyslu § 55b odst. 1 a 2, § 52 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, projednán s dotčenými orgány, krajským úřadem, sousedními obcemi a obcí, pro kterou je územní plán pořizován.

Pořizovatel zveřejnil Změnu č. 4 územního plánu Starovičky v souladu s § 52 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb. v platném znění veřejnou vyhláškou ve dnech ..... na úřední desce Obecního úřadu Starovičky. Návrh Změny č. 4 ÚP Starovičky byl k nahlédnutí na Obecním úřadě Starovičky a zároveň byl zveřejněn na internetových stránkách – www.starovicky.cz. Veřejné projednání návrhu Změny č. 4 územního plánu Starovičky se konalo dne .....

V zákonné lhůtě (7 dnů od veřejného projednání) se dotčené orgány písemně vyjádřily a jejich stanoviska jsou uvedena v "Návrhu rozhodnutí o námítkách a vyhodnocení připomínek k návrhu Změny č. 4 územního plánu Starovičky". Tento návrh včetně vyhodnocení připomínek byl zaslán dotčeným orgánům a krajskému úřadu – viz dále.

Námítky mohli podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Každý mohl uplatnit připomínku. Námítka a připomínka bylo možno uplatnit do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání. Námítka musela obsahovat odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a muselo být vymezeno území dotčené námítkou. K později uplatněným námítkám a připomínkám se nepřihlíželo, dotčené osoby byly na tuto skutečnost upozorněny. K návrhu Změny č. 4 ÚP Starovičky ne/byly vzneseny připomínky. Sousední obce ne/uplatnily své připomínky.

Po uplynutí zákonné lhůty pro uplatnění stanovisek, připomínek a námitek pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání posouzeného návrhu ÚP a s ohledem na veřejné zájmy zpracoval návrh rozhodnutí o námítkách a návrh vyhodnocení připomínek. Tyto návrhy odeslal dne .....dotčeným orgánům a nadřízenému orgánu a vyzval je, aby ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení uplatnily svá stanoviska. Dotčené orgány a krajský úřad vyjádřily k výsledkům projednání svůj souhlas bez připomínek.

Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy bylo vydáno dne ..... pod č. j. JMK .....

Poté byla Změna č. 4 územního plánu Starovičky upravena v souladu s výsledky projednání a předložena Zastupitelstvu obce Starovičky k vydání formou opatření obecné povahy.

## **2. Soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

### **2.1. Soulad s PÚR**

Změna č. 4 ÚP Starovičky je zpracována v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008 (dále jen „PÚR ČR“) schválené usnesením vlády č. 929 ze dne 20.7.2009 ve znění aktualizace č. 1 ze dne 15.4.2015 usnesení vlády č. 276, aktualizace č. 2 ze dne 1.10.2019 usnesení vlády č. 629, aktualizace č. 3 ze dne 1.10.2019 usnesení vlády č. 630, aktualizace č. 4 ze dne 1.9.2021 usnesení vlády č. 618 a ve znění aktualizace č. 5 ze dne 11.9.2020, usnesení vlády č. 833. Z poslední aktualizace neplynou žádné požadavky pro řešené území.

#### **Relevantní republikové priority:**

*- kap. 2.2, bod 14 - požadavek ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým, v čase proměnlivým celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty.*

Soulad: Hodnoty území jsou chráněny komplexem opatření navržených ve schváleném územním plánu a jejich respektováním v návrhu Změny č. 4, stejně jako komplexním návrhem vlastní Změny č. 4 ÚP. Návrh Změny č. 4 stanovuje podmínky, které předcházejí vzniku konfliktu s veřejným zájmem.

*- kap. 2.2, bod 14a - požadavek při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*

SOULAD: Zastavitelné území je návrhem Změny č. 4 navrženo k rozšíření. V případě dílčí změny ZM1 jde o požadavek soukromých investorů, který je po prověření zpracovatelem doporučen k navazující podrobné specifikaci zastavění plochy v územní studii a je samostatně níže odůvodněn. Dílčí změna ZM2 prověřuje zahuštění zastavěného území na požadavek Obce Starovičky, návrhem je rozvinuta škála vybavenosti obce pro nejstarší věkovou skupinu obyvatelst-

va (Komunitní dům seniorů). Dílčí změna ZM3 zapracovává upřesnění výškové regulace.

- kap. 2.2., bod 15 - požadavek předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

SOULAD: Změna č. 4 požadavek respektuje. Žádná z dílčích změn nezakládá do budoucna podmínky sociálně prostorové segregace, naopak dílčí změna ZM2 zapracovává rozšíření ploch vybavenosti pro skupinu starších obyvatel obce, aby tito obyvatelé obce mohli být do vysoké věku součástí dění obce.

- kap. 2.2, bod 16 - požadavek při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

SOULAD: Změna č. 4 respektuje.

- kap. 2.2, bod 16a - požadavek při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek,

Soulad: Změna č. 4 ÚP respektuje. Řešení doplňuje celkovou koncepci stanovenou ÚP, která je vytvořena jako komplexní celek, který koordinuje zájmy soukromé, místní a veřejné tak, aby byly přiměřeně vyvážené.

- kap 2.2, bod 20 - požadavek rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy, např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy NATURA 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

SOULAD: Návrh Změny č. 4 respektuje, záměry dílčích změn návrhem řešení vzájemně vyvažuje. Požadavek dílčí změny ZM1 na umístění farmy ekologického zemědělství charakter krajiny doplňuje a podporuje v různorodosti.

- kap 2.2, bod 20a - požadavek vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci ÚP činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Soulad: Změna č. 4 ÚP respektuje a podporuje koncepci ÚP Starovičky. Obec Starovičky rozvíjí strategii samostatné obce venkovského charakteru, nenavrhuje srůst se sousedními obcemi.

- kap. 2.2, bod 22 - požadavek vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

SOULAD: Návrh Změny č. 4 ÚP respektuje, dílčí změna ZM1 plocha farmu pro pěstování bylin koreluje zároveň také s poznávací turistikou. Propojení míst atraktivních z hlediska cestovního ruchu je zapracováno ve schváleném ÚP.

- kap. 2.2, bod 24 - požadavek vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční,



cyklistickou).

Soulad: Změna č. 4 ÚP respektuje, regulativy ploch s rozdílným způsobem využitím podmiňují novou výstavbu dostatečnou veřejnou infrastrukturou.

### **Rozvojové oblasti a rozvojové osy**

- kap. 3.2, bod 38, odst. b) - požadavek při rozhodování a posuzování záměrů na změny území je nutno sledovat rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení prostorové sociální segregaci, fragmentaci krajiny nově vymezenými zastavitelnými plochami a záborům ploch veřejné zeleně sloužící svému účelu,

Soulad: Změna č. 4 ÚP respektuje, návrhem dílčí změny ZM2 - plochy pro umístění komunitního domu pro seniory rozvíjí možnosti prostorové sociální soudržnosti.

- kap. 3.2, bod 38, odst. g) - požadavek při rozhodování a posuzování záměrů na změny území je nutno sledovat minimalizování ovlivnění přírodních a krajinných hodnot území,

Soulad: Změna č. 4 ÚP respektuje. Dílčí změna ZM3 prověření změny výškové regulace vedla k zařazení nových definic pojmů, jenž souvisí s regulačními nástroji ochrany krajinných hodnot (resp. sídla jako součásti krajiny).

### **Koridory a plochy dopravní infrastruktury**

- kap. 5.2, bod 80 - příslušné kraje a obce zajistí územní ochranu vymezených koridorů a ploch v navazující územně plánovací dokumentaci upřesněním koridorů a ploch pro umístění záměru nebo územní rezervou

Soulad: Změna č. 4 ÚP respektuje. Z nadřazených ÚP dokumentací je v ÚP zapracována územní rezerva vysokorychlostní tratě a koridoru DZ 06, které jsou změnou respektována, stejně jako je respektována trasa dálnice D2, nadregionální biokoridor a regionální biocentrum.

## **2.2. Soulad se ZÚR JmK**

- Stanovení priorit ÚP JmK pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje

Soulad: Změna č. 4 ÚP respektuje.

- Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy)

Soulad: Změna č. 4 ÚP respektuje zařazení správního území obce Starovičky do rozvojové oblasti OB10, rozvojová oblast je vymezena mimo OS3 metropolitní rozvojovou oblast Brno s výraznou vazbou na významné dopravní cesty (dálnici D1 v úseku hranice JMK/ZLK - Vyškov - Brno a D2 v úseku Brno - Břeclav - hranice ČR/Slovensko, železniční tratí č. 250 v úseku Brno - Břeclav (I.transitní železniční koridor - součást sítě TEN-T) a spolupůsobením center Vyškov, Hustopeče a Břeclav.

- Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu

Soulad: Správní území obce Starovičky nespadá do území specifických oblastí z PÚR a dalších nadmístního významu.

- Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno

Soulad: Změna č. 4 ÚP respektuje koridory nadmístního významu RDZ 05 - VRT, DZ 06 a plochy biocentra regionálního významu RBC 23 a biokoridoru nadregionálního významu K 158 T.

- Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území

Soulad: Změna č. 4 ÚP respektuje, řešení nenarušuje podmínky koncepce ochrany a rozvoje uvedených hodnot.

- Stanovení cílových charakteristik krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

Soulad: Změna č. 4 ÚP respektuje typy krajiny dle ZÚR JmK (7 - Velkobílovický, 9 - Čejkovicko-

velkopavlovický, 16 - Židlochovicko-hustopečský) zachováním uspořádání a využití území stávajícího zemědělského charakteru území, územní podporou protierozních opatření a opatření k zajištění zadržování vody v krajině, vytváří územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajiny, pro revitalizační opatření na vodních tocích a v jejich nivách, pro prostupnost krajiny stejně jako vytváří podmínky pro ochranu volné krajiny před suburbanizačními tlaky.

- *Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit*

Soulad: Změna č. 4 ÚP respektuje VPS ZÚR JmK (DZ 06).

- *Vymezení ploch a koridorů, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií*

Soulad: Změna č. 4 ÚP respektuje uloženou povinnost prověřit změny v území Územní studií koridoru vedení 400 kV Sokolnice - hranice ČR / Rakousko.

Ostatní kapitoly nadřazené ÚP dokumentace ZÚR JmK nemají vliv na řešení Změny č. 4 ÚP Starovičky.

### **3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

Návrh změny č. 4 ÚP Starovičky je v souladu s cíli a úkoly územního plánování ve smyslu §18 a §19 zák. č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) v platném znění.

#### **3.1 Soulad s cíli územního plánování**

Změna č. 4 ÚP nemá vliv na koncepci ÚP, dílčí změny koncepci ÚP prohlubují a doplňují.

- *odst 1. § 18 - cíl: vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*

Soulad: Změna č. 4 ÚP respektuje. Soudržnost společenství obyvatel podporuje návrhem plochy vybavenosti (pro komunitní dům pro seniory).

- *odst 2. § 18 - cíl: zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a za tím účelem sledování společenského a hospodářského potenciálu rozvoje.*

Soulad: Změna č. 4 ÚP respektuje.

- *odst 3. § 18 - cíl: prostřednictvím orgánů územního plánování koordinovat veřejné i soukromé zájmy změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizovat ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů*

Soulad: Změna č. 4 ÚP naplňuje.

- *odst 4. § 18 - cíl: ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určovat podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťovat ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy vymezovat s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.*

Soulad: Změna č. 4 ÚP respektuje. Krajina je chráněna ve všech úrovních, které lze z územně plánovacího hlediska chránit. Zastavěné území bylo aktualizováno.

- *odst 5. § 18 - cíl: v souladu s charakterem umísťovat v nezastavěném území stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.*

Soulad: Změna č. 4 ÚP respektuje.

### 3.2 Soulad s úkoly územního plánování

- odst 1. § 19 - úkol: *zajišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty; stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území; prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem nap. na veřejné zdraví, žp, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání; stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a jeho změny, zejména na umístění uspořádání a řešení staveb; stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území; stanovovat pořadí provádění změn v území; vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem; vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn; stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení; prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území; vytvářet podmínky pro zajištění civilní ochrany; určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území; vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhopvat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak; regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů; uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.*

Soulad: Změna č. 4 ÚP respektuje.

- odst 2. § 19 - úkol: *posouzení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje a nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území.*

Soulad: Změna č. 4 ÚP svým obsahem a rozsahem nebyla vyhodnocena pro zpracování samostatného posouzení ÚP na udržitelný rozvoj území (tj. včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivů na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti).

### 4. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Změna č. 4 ÚP Starovičky je zpracována v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) v platném znění, zejména s cíly a úkoly územního plánování (viz kap. 3. odůvodnění Změny č. 4 ÚP)

Změna č. 4 ÚP Starovičky je zpracována v souladu s prováděcími předpisy zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), zejména s:

vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v pozdějších zněních  
vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, v pozdějších zněních

### 5. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

#### 5.1 Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů

Změna č. 4 ÚP je z hlediska požadavků vztahujících se k jejímu obsahu zpracována v souladu se zvláštními právními předpisy, zejména se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů a se zákonem

č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.

## **5.2. Soulad se stanovisky dotčených orgánů státní správy**

*bude doplněno po projednání*

### **Sousední obce**

*bude doplněno po projednání*

## **6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Nebylo požadováno vyhodnocení vlivů.

## **7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ**

Nebylo požadováno vyhodnocení vlivů.

## **8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

Nebylo požadováno vyhodnocení vlivů.

## **9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení**

(1) V definicích pojmů jsou nově doplněny pojmy nástupní podlaží, ustupující podlaží a střešní krajina pro rozšíření regulačních nástrojů u důvodu ochrany krajinných a sídelních hodnot obce.

### **9.1. Vymezení zastavěného území (kapitola 1.a)**

(1) Zastavěné území bylo Změnou č. 4 aktualizováno k datu zpracování této dokumentace 07/2022 v celém rozsahu na základě terénního šetření, které prokázalo stav zakreslený ve výkrese č. 1a a dále na kontrolního náhledu do evidence katastrálního úřadu a na základě zák. 183/2006 Sb. v platném znění. Zastavěné území je proti schválenému územnímu plánu rozšířeno na úkor zastavitelného ve schválené rozvojové lokalitě, kde došlo k dalšímu zastavění, zastavitelné území je v této lokalitě nyní zmenšeno.

(2) Aktualizované zastavěné území obce je návrhem změny č. 4 ÚP Starovičky rozšířeno návrhem zastavitelné plochy dílčí změny na požadavek soukromých investorů (identifikační číslo změny ZM1 plocha pro umístění farmy pro pěstování bylin v režimu ekologického zemědělství).

### **9.2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot (kapitola 1.b)**

(1) Byl doplněn výčet a identifikace požadovaných změn.

### **9.3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně (kapitola 1.c)**

(1) V podkapitole Urbanistická kompozice, bodě VIII. byly rozšířeny typy charakteru sídelních lokalit o typ B9 z důvodu potřeby rozšíření prostorové regulace v nově navrhované zastavitelné ploše zemědělské smíšené (A1) - plocha pro umístění farmy pro pěstování bylin v režimu ekologického zemědělství.

(2) Podkapitola Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, odstavec Výroba, je rozšířen o bod III. Rozvinout plochu nové funkce - zemědělskou smíšenou (zemědělská usedlost s agroturistikou) z důvodu kladného závěru procesu prověření zastavitelnosti této plochy. Plocha je dobře dopravně obsluhována, v optimální vzdálenosti od zastavěného území obce, aniž by jej obtěžovala pachem, pylem, prachem nebo jinými negativními vlivy. Funkčně rozšiřuje stávající nabídku obce, prostorově je navržena regulovat v souladu s hodnotami krajiny a sídla.

### **9.4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro její využití (kapitola 1.d)**

(1) V podkapitole Občanská vybavenost se doplňuje bod III. Rozvinout plochu pro komunitní dům pro seniory. Plocha byla prověřována včetně vnitřního rozdělení pro dopravní obslužnou komunikaci. Po dohodě s určeným zastupitelem bylo od dělení v dokumentaci pro projednání upuštěno z důvodu předjímání budoucího možného řešení, které může mít více variant. Funkce

dopravní obslužné komunikace je v návrhu zahrnuta do přípustných funkcí, což umožní rozvinutí vlastního řešení vnitřní organizace lokality variabilně v navazujícím územním řízení.

### **9.5. Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným využitím, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, propustnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně (kapitola 1.e)**

Nemění se.

### **9.6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využitím, s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání zástavby (kapitola 1.f)**

(1) V rámci průběžné aktualizace textu je doplněn text objasňující účel a smysl systému regulativů.

(2) V kapitole 1.f.1 Funkční plochy je zahrnuta nově navržená zastavitelná plocha zemědělská smíšená dle prověřeného záměru dílčí změny ZM1 na plochu farmy pro zpracování bylin v ekologickém režimu hospodaření.

(3) Do kapitoly 1.f.2 Funkční typy jsou v tabulce navrženy dva nové typy OVds - plochy komunitního dvora seniorů a Vu plochy zemědělské usedlosti a služeb s integrovaným bydlením správce a ubytováním do 10 lůžek (agroturistika). Oba navržené typy jsou výsledkem prověření záměrů dílčích změn ZM1 a ZM2.

(4) V kapitole 1.f.2. popisu ploch je rozšířen popis ploch občanské vybavenosti (Ac) o text komunitní dům pro seniory. Tento je součástí rozšíření vybavenosti obce o podtyp funkce základní občanské vybavenosti, jenž zároveň posiluje sociální soudržnost obyvatel žijících v jedné obci, přispívá k obecnému blahu nejstarší generace obce. Situování v centru obce je z hlediska urbanistického rozložení funkčního uspořádání ideální polohou s ohledem na rovnoměrnou docházkovou vzdálenost ze všech částí obce i vyloučení případné prostorové segregace, která by mohla vzniknout lokalizací této funkce na okraj obce. Prostorová regulace je navržena s ohledem na definované kulturní, civilizační a urbanistické hodnoty obce i urbanistickou kompozici sídla - respektuje vnitřní dominantu kostela a blízkost prověřované plochy u této dominanty.

(5) V kapitole 1.f.2 je doplněn úplný nově navržený popis ploch zemědělských smíšených (AI), tj. včetně charakteristiky, koncepce úprav, přípustných, podmíněně přípustných a nepřípustných funkcí a činností. Provedeno na základě prověřování záměru dílčí změny ZM1. Další odůvodnění je součástí kapitoly předpokládaného záboru ZPF.

(6) V tabulce přípustnosti funkčních typů ve funkčních plochách je doplněn sloupec ploch smíšených zemědělských a dva řádky funkčních typů (OVds a Vu) rozšiřujících funkční škálu na základě provedeného prověření záměrů dílčích změn.

(7) V grafické části je zapracován návrh dílčí změny označené ZM3 - prověření výškového regulativu v ploše výroby na pozemku parc. č. 4355. Stávající úplné znění územního plánu po změnách č. 1, 2 a 3 umožňuje regulativ prostorového uspořádání - výšku 2 nadzemních podlaží, návrh změny č. 4 zapracovává výšku 2 nadzemní podlaží + 1 podlaží ustupující (všechny podlaží obvyklé konstrukční výšky 3,7 m), ve výkrese označené symbolem 2/u. Nově je pro tuto prověřovanou dílčí změnu definován pojem nástupního podlaží, který je vázán na počet výškové úrovně z pohledu veřejného prostranství (v konkrétním případě z pohledu krajské komunikace).

(8) V objemových regulativech, odstavci B - charakter zástavby je doplněna sídelní lokalita B9, která definuje oblast s nízkopodlažní zástavbou středního měřítka z důvodu rozvinutí další prostorové formy odpovídající charakteru krajiny a provázanosti na danou funkci zastavitelné plochy.

**9.7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (kapitola 1.g)**

Nemění se.

**9.9. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření (kapitola 2.a)**

Nemění se.

**9.10. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci (kapitola 2.b)**

Nemění se.

**9.11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti (kapitola 2.c)**

(1) Doplnuje se tabulka s údaji požadavku na zpracování územní studie Levandulová farma, která prověří usazení komplexu staveb v souvislosti s ochranou krajinného rázu.

**9.12. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu (kapitola 2.d)**

Nemění se.

**9.13. Stanovení pořadí změn v území (kapitola 2.e)**

Nemění se.

**9.14. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb (kapitola 2.f)**

Nemění se.

**10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Zastavitelné plochy byly prověřeny a zastavěné území aktualizováno k datu zpracování dokumentace v grafické i textové části. Zastavěné území je aktuálně rozšířeno o parcelní čísla v rozvíjející se lokalitě ploch bydlení v trati Zahrady p.č. 778, 780, 789, 792

**11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

V rámci prací na návrhu Změny č. 4 ÚP Starovičky byly zkontrolovány návaznosti na základě aktualizací nadřazených územně plánovacích dokumentací.

**12. Vyhodnocení splnění požadavků zadání**

Změna č. 4 územního plánu Starovičky byla zadána zkráceným postupem pořizování. Všechny požadavky (viz níže) byly v návrhu Změny č. 4 zapracovány.

<b>označení</b>	<b>popis</b>	<b>změna</b>
1	prověřit plochu pro umístění farmy pro pěstování bylin v režimu ekologického zemědělství (včetně zázemí pro sušení, skladování, zpracování a prodej ve vlastní prodejně), dále včetně parkování pro návštěvníky na pozemcích p.č. 3689, 3691, 3693, 3789	v textové i grafické části
2	prověřit plochu pro umístění komunitního domu pro seniory, včetně obslužné komunikace a plochy pro parkovací stání na pozemcích parc. č. 47/1, 49/1, 44/1, 44/2, 49/4	v textové i grafické části
3	prověření výškové regulace v ploše výroby na pozemku parc. č. 4355	v textové i grafické části

### 13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

V současné době existuje platná nadřazená dokumentace Zásady územního rozvoje JmK. Návrh Změny č. 4 ÚP Starovičky respektuje požadavky z nadřazené dokumentace ZÚR Jihomoravského kraje (viz kapitola 2 Odůvodnění Změny č. 4 ÚP Starovičky), jiné záležitosti nadmístního významu návrh Změny neřeší, proto potřeba odůvodnění pozbývá smysl.

### 14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF) a pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)

#### ZPF, VYHODNOCENÍ NAVRHOVANÝCH ZÁBORŮ

Obsah vyhodnocení je zpracován dle vyhlášky č. 271/2019 Sb. ze dne 24.října 2019 o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu

Na par. č. 3689, 3691, 3693, 3789 byla prověřena možnost změny na plochu zastavitelnou funkce zemědělské smíšené (zemědělská usedlost v kombinaci s agroturistikou). Ostatní dílčí změny byly prověřovány v zastavěném území.

#### PŘEHLED LOKALIT VYHODNOCENÝCH SCHV. ÚP K URBANIZACI A ZMĚNOU ÚP č. 3 ČÁSTEČNĚ NEBO ÚPLNĚ PŘEHODNOCENÝCH - jedná se o plochy zastavěné v mezidobí od schválení územního plánu (př. jeho změny č. 1 až 3) do současnosti (viz výkres 2b) - zakres odpovídá poslední verzi z náhledu do evidence katastru nemovitostí.

označení odpovídá zakresu ve výkrese vyhodnocení potenciálních záborů ZPF v měř. 1 : 5 000 (č. 2c)  
VYZNAČENY A VYHODNOCENY JSOU PLOCHY obvykle od 0,1 ha

označení ploch dle schv.ÚP	původní výměra / ha	výměra zastavěná k datu Změny č. 4 /ha	BPEJ	třída ochrany	vysvětlivka/ účel
4 /1. etapa 7/ 1. etapa	1,2 0,6	1,48	0.63.00	IV	zastavěno (bydlení v RD)
<b>celkem</b>	1,8	1,48	-	-	-

#### PŘEHLED LOKALIT NOVĚ NAVRŽENÝCH K ZMĚNĚ FUNKCE ZMĚNOU ÚP č. 4

označení odpovídá zakresu ve výkrese vyhodnocení potenciálních záborů ZPF v měř. 1 : 5 000 (č. 2b)  
VYZNAČENY A VYHODNOCENY JSOU PLOCHY obvykle od 0,1 ha

označení lokality dle změny č. 3	navržené využití	souhrn výměry záboru / ha	BPEJ	třída ochrany
1 (dílčí změna ZM4.1)	z e m ě d ě l s k á usedlost včetně u b y t o v á n í (agroturistika - l e v a n d u l o v á farma)	1,22 ha mimo zastavě- né území	0.06.00	II

**Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu**  
- nepředpokládá se

**Informace o existenci závlah** - závlahy v dotčeném území nejsou

**Informace o existenci odvodnění** - odvodnění v dotčeném území není

## **Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody - nejsou**

**Informace podle ustanovení §3 odst. 1 písm. g** - PLOCHY, OBSAŽENÉ V PLATNÉM ÚP NA ZEMĚDĚLSKÝCH PŮDÁCH TŘÍDY OCHRANY I. A II. jsou zejména plochy pro výrobu, schválené v rozsahu 11,26 ha, z toho zastavěno cca 3 ha - třída ochrany II, bpej 0.06.00. Dále část ploch bydlení v rozsahu 3,5 ha, z toho zastavěno 1,15 ha - třída ochrany II, bpej 0.06.00. Nvrhem Změny č. 3 nedochází ke změně využití ploch a koridorů, které ve schválené územně plánovací dokumentaci obsahují zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany.

## **ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ**

Návrh ploch vychází z požadavků Obce Starovičky ke zpracování Změny č. 4 zkráceným postupem pořizování. Dlouhodobě je držena urbanistická koncepce.

Grafický zákres potenciálních záborů ZPF dle návrhu změny č. 4 ÚP je obsahem výkresové přílohy č. 2b této dokumentace.

Lokalita změny (ZM1) - značení pro ZPF = 1 - plocha pro umístění farmy pro pěstování, zpracování a skladování bylin v režimu ekologického zemědělství na parc. č. 3689, 3691, 3693, 3789 (požadavek soukromých investorů). Doplnkově budou finální výrobky prodávány ve vlastní maloobchodní prodejně, provozováno ubytování do 10 lůžek a v rámci hlavního objektu integrováno bydlení provozovatele (správce). Sezónní parkování návštěvníků farmy bude řešeno na travnatém pozemku bez záměru zpevnování ploch.

- a) Změna ÚP je vázána na prověření konkrétních pozemků soukromých investorů, není tedy tyto možno přímo srovnat s jiným možným řešením. Jakkoli vhodné řešení je umístění odstavných stání nákladních aut do ploch výrobních.
- b) Prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu u záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu nelze jednoznačně provést. Požadavek vychází ze záměru soukromých investorů, kteří v obci dlouhodobě hospodaří na 3,66 ha zemědělské půdy a dlouhodobě se věnují vyhledání vhodného místa pro farmu se specifikací na pěstování, zpracování a skladování levandule. Prověřovaná poloha byla shledána prostorově i polohově vhodnou s ohledem na nevhodnost situování farmy blíže zastavěného území s plochami bydlení pro výraznější nicméně neměřitelné aroma byliny v některých obdobích jejího růstu. Plocha navazuje na zastavitelnou plochu pro výrobu (někdejší zemědělské družstvo i současný soubor výrobně skladovacích staveb jednotlivých provozovatelů při krajské komunikaci). Dopravní obslužnost farmy bude zajištěna po v trase stávající účelové komunikace. Záměr situování odstavných ploch je zakreslen pouze pro jednorázové velmi zřídka uskutečňované akce, jde tedy zejména o organizační opatření nikoli o záměr vybudování kapacitní odstavné plochy - pozemek bude nadále součástí ZPF bez zpevnění. Součástí záměru je výsadba zeleně jako krajinnotvorných prvků, zadržování vody v krajině, čímž bude podpořena ekologická stabilita místa. Pěstování bude probíhat v režimu ekologického zemědělství.

## **PUFL - VYHODNOCENÍ NAVRHOVANÝCH ZÁBORŮ**

Plochy pozemků, určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) nejsou v zájmovém území návrhem změny ÚP dotčeny.

### **15. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění**

bude doplněno pořizovatelem

### **16. Vyhodnocení připomínek**

bude doplněno pořizovatelem

### **17. Srovnávací text s vyznačením změn**

je uveden v příloze č. 6

## **IV. Grafická část odůvodnění Změny č. 4 územního plánu Starovičky**

Grafická část odůvodnění změny obsahuje koordinační výkres uvedený v příloze č. 3 a výkres předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu uvedený v příloze č. 4.



**Poznámka:**

**Výkres širších vztahů** (1:10 000) nebyl pro účely změny č. 4 územního plánu Starovičky zpracován, změna nemá vliv na širší vztahy v území.

**Poučení**

Proti Změně č. 4 územního plánu Starovičky vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§173 odst. 2 zákona 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

.....

starosta obce

.....

místostarosta obce